

Ruimtelijke Analyse locatie opvang vluchtelingen

Ten behoeve van beoordeling locaties Eikenhorstlaan en Vrachtwagenparkeerplaats Teylingerdreef voor de opvang van Vluchtelingen. De locaties zijn onderzocht op geschiktheid voor het opvangen van 80 alleenstaande minderjarige vluchtelingen (AMV).

Opstellers: Kernteam opvang Vluchtelingen, Ruimtelijke Ordening, Buitenruimte en Vergunningverlening

Datum: 18 december 2024

Analyse locaties

Op 4 december 2024 ontving de gemeente Teylingen de “Notitie – beoordeling opvanglocaties in Teylingen” van het COA. Het COA sprak in de notitie de voorkeur uit voor de locatie vrachtwagenparkeerplaats Teylingerdreef (zie bijlage). Dit is in lijn met de eerdere beoordeling door de gemeente; in het afwegingskader kreeg de Vrachtwagenparkeerplaats Teylingerdreef een hogere score toegekend dan de Eikenhorstlaan locatie voor de opvang van vluchtelingen.

In deze notitie worden de aandachtspunten en kansen opgesomd voor de twee locaties. Vervolgens wordt een conclusie getrokken en een aanbeveling gedaan voor het vervolg.

1. Eikenhorstlaan locatie

Aandachtspunten	Kansen
LEEFOMGEVING / RUIMTELIJKE ORDENING	
Op grond van het omgevingsplan Teylingen is deze locatie voorzien van de functie 'Agrarisch - Grondgebonden Veehouderij - Bollenzone 2	Middels een BOPA kan, in afwijking van het omgevingsplan, een tijdelijke ontwikkeling vergund worden, mits sprake is van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)'. De Provincie Zuid-Holland geeft aan: “De locatie is gelegen op bollengrond. [...] Er zijn kansen voor tijdelijke ontwikkelingen dienende als ‘overbruggingsperiode’ van de herijking van het ISG beleid. Voor deze locatie samenwerking zoeken om uitzonderingsregel te formuleren op ISG beleid. Hier is een ontheffing voor benodigd vanuit provincie.” De gemeente ziet omwille van bovenstaande kansen om met de Provincie Zuid-Holland te zoeken naar mogelijkheden voor maatwerk om een tijdelijke ontwikkeling toe te staan.
Het gebied ligt buiten BSD en heeft een provinciale aanduiding als bollengrondgebied.	
VERKEER EN BUITENRUIMTE	
Het realiseren van een veilige ontsluiting voor langzaam verkeer en auto's vormt een aandachtspunt. Het COA benadrukt dit aandachtspunt met name in relatie tot de beoogde doelgroep. Met name een veilige oversteek/pad voor langzaam verkeer is relevant.	Aandacht voor benodigd bij het ontwerpproces.
	Verkenning toevoegen van speel- of spelvoorzieningen.
MILIEU	
Bodem is verdacht voor verontreiniging. Vormt een risico in de technische en financiële	Onderzoek benodigd.

haalbaarheid. Daarnaast kan het zorgen voor vertraging.	
UITVOERBAARHEID	
Bovenstaande punten vormen een risico voor de uitvoerbaarheid van het plan.	Onderzoek benodigd.
Het perceel heeft een oppervlakte van 9.920m ² .	Geeft voldoende mogelijkheden voor inpassing.
Er zijn momenteel geen NUTS voorzieningen beschikbaar. Beschikbaarheid van elektra vormt in algemene zin een aandachtspunt.	Onderzoek benodigd voor beschikbaarheid elektra.

2. Vrachtwagenparkeerplaats Teylingerdreef

Opmerkingen en aandachtspunten	Kansen
LEEFOMGEVING / RUIMTELIJKE ORDENING	
Huidig gebruik is een vrachtwagenparkeerplaats met 20 plaatsen. Er zijn 5 vergunningen voor onbepaalde tijd en 14 vergunningen die jaarlijks op aanvraag verlengd worden. De APV schrijft voor dat vrachtwagens in de gemeente Teylingen enkel geparkeerd mogen worden op de aangewezen locatie. Dit maakt dat er een alternatieve vrachtwagenparkeerplaats benodigd is om de regels in de APV te kunnen uitvoeren.	Momenteel worden er diverse alternatieve locaties verder verkend. Tot er een alternatief in gebruik is kan er niet worden gestart met werkzaamheden voor een opvanglocatie. Dit vormt een risico.
Op grond van het omgevingsplan Teylingen is deze locatie voorzien van de functie "Verkeer-Vrachtwagenparkeerterrein".	Middels een BOPA kan, in afwijking van het omgevingsplan, een tijdelijke ontwikkeling vergund worden, mits sprake is van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)!. Ook is het voorzien in een alternatieve vrachtwagenparkeerplaats van belang.
In het provinciale omgevingsbeleid is de locatie aangeduid als 'bollenteeltgebied'.	De Provincie Zuid-Holland heeft een positieve grondhouding t.a.v. een ontwikkeling op deze locatie. Er is vanuit de gemeente een zienswijze ingediend op het Omgevingsbeleid op de aanduiding als 'bollenteeltgebied' voor dit perceel. De Provincie heeft hier positief op gereageerd. De zienswijze wordt verwerkt en naar verwachting wordt het Omgevingsbeleid op korte termijn vastgesteld.
	Er zijn voldoende nabijgelegen voorzieningen. De beschutte ligging en groene omgeving dragen bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, geeft het COA aan.
	Verkenning toevoegen van speel- of spelvoorzieningen.
Op de direct naastgelegen grond is een omgevingsvergunning in behandeling voor de realisatie van 'Teydelijk'; 40 flexwoningen door woningbouwvereniging Stek.	De in dat kader aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken wijzen uit dat er ter plaatse kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving ter plaatse voor het toestaan van tijdelijke bouw. Dit geeft een positieve indicatie voor mogelijkheden voor tijdelijke bouw op de naastgelegen vrachtwagenparkeerplaats.

VERKEER EN BUITENRUIMTE	
Er is toegang tot een veilige oversteekplaats benodigd.	De gemeente ziet mogelijkheden om aan te haken op de beoogde openbare voorzieningen voor naastgelegen project Teydelijk.
MILIEU	
Luchtkwaliteit en geluid vormen aandachtspunten.	Bij het naastgelegen project Teydelijk is hier onderzoek naar gedaan. Daaruit is gebleken dat in het ontwerpproces aanpassingen mogelijk waren die ertoe leiden dat er wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving omtrent geluid. Van deze kennis kan gebruik worden gemaakt.
Het naastgelegen agrarische bedrijf, met bollenteelt, brengt een mogelijk gezondheidsrisico met zich mee.	Onderzoek benodigd en mogelijk maatregelen treffen (zoals het plaatsen van een heg).
UITVOERBAARHEID	
Oppervlakte geeft mogelijkheid voor inpassing 80 AMV, geeft het COA aan.	
Terrein is reeds verhard.	Versnelde realisatie.
Aanvullende voorzieningen zijn reeds gepland vanuit het project Teydelijk	Kans om aan te haken/samen te werken voor de aanleg van onder- en bovengrondse voorzieningen.
Er is geen vuilwaterafvoer beschikbaar op de locatie. Beschikbaarheid van elektra vormt in algemene zin een aandachtspunt.	Onderzoek benodigd voor beschikbaarheid elektra.

3. Eindconclusie en aanbeveling vervolg

Na een analyse van beide locaties concludeert de gemeente Teylingen dat de vrachtwagenparkeerplaats Teylingerdreef de meest geschikte locatie is voor de opvang van 80 alleenstaande minderjarige vluchtelingen (AMV). Deze locatie scoort beter op de eigen analyse uit het afwegingskader en ook COA spreekt haar voorkeur uit voor deze locatie. De gemeente zal verder werken aan het vinden van een alternatieve vrachtwagenparkeerplaats om de opvang mogelijk te maken. Deze voorwaarde is het belangrijkste aandachtspunt voor deze ontwikkeling.

Er wordt aanbevolen om de locatie vrachtwagenparkeerterrein verder te verkennen voor de opvang van 80 AMV met het COA. Volgens wens van het college van B&W kan de locatie Eikenhorstlaan daarmee verder verkend worden voor flexwoningen voor Teylingse jongeren.